

दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक १ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा व भूखंडाचा समूह पुनर्विकास, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत म्हाडामार्फत करण्याबाबत.....

**महाराष्ट्र शासन  
गृहनिर्माण विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक: बैठक-२०२१/प्र.क्र.१५४/दुवपु १**

सहावा मजला, नवीन प्रशासन भवन,  
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक: १२ जानेवारी, २०२३.

**प्रस्तावना-**

दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्राची स्वतंत्र अशी ओळख आहे आणि त्यास दोनशे वर्षांहून अधिकचा पुर्व इतिहास लाभलेला आहे. अठराव्या शतकात आंध्रातून आलेल्या तेलगू भाषिक मजुरांच्या कामाच्या चिकाटीमुळे या भागाला कामाठी ही ओळख मिळाली आणि या मजुरांच्या नावावरून या परिसराला कामाठीपुरा असे म्हटले जाते. सद्यःस्थितीत कामाठीपुरा क्षेत्रातील बहुतांश इमारतींचे आर्युमान संपुष्टात आले असून या इमारती अत्यंत धोकादायक अवस्थेत उभ्या आहेत.

दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्रामधील गल्ली क्र. १ ते १५ या गल्ल्यांमध्ये सुमारे ९४३ उपकरप्राप्त इमारती असून यामध्ये सुमारे ८२३८ भाडेकरू / रहिवाशी वास्तव्यास आहेत. या इमारती सुमारे १०० वर्षे जुन्या आहेत. या क्षेत्रात एकूण ३४९ बिगर उपकरप्राप्त इमारती, १४ धार्मिक वास्तू, ०२ शाळा तसेच ०४ आरक्षित भूखंड अस्तित्वात आहेत. या व्यतिरीक्त म्हाडाने बांधलेल्या एकूण ११ पुनर्रचित इमारती आहेत. सदर क्षेत्रातील ९४३ उपकरप्राप्त इमारतींपैकी १८० इमारती ह्या धोकादायक असल्यामुळे, तळ मजल्यापर्यंत तोडल्या असून, त्यामधील भाडेकरू / रहिवाश्यांना मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण शिबिरात स्थलांतरीत केलेले आहे. यापैकी १२३ इमारती म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम ८८(३) अंतर्गत दुरुस्तीपलीकडे घोषित करण्यात आलेल्या आहेत. सदर संपूर्ण भागातील भूखंडांनी व्यापलेले एकूण क्षेत्रफळ सुमारे १,११,६५४ चौ.मी. (२७.५९ एकर) इतके आहे. ह्या क्षेत्रातील इमारतींचे भूखंड हे अत्यंत छोट्या आकाराचे व अरुंद असल्यामुळे, त्यांचा स्वतंत्र पुनर्विकास करणे शक्य नाही. विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत एकत्रितरित्या समूह पुनर्विकास (Cluster Redevelopment) राबविल्यास या संपूर्ण क्षेत्राचा एकत्रित विकास होऊन रहिवाशांना मोठ्या आकारमानाची सुरक्षित घरे व नियोजनबद्ध निर्माण केलेल्या पायाभूत सुविधांचा लाभ प्राप्त होईल. यास्तव, कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक १ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा व भूखंडांचा समूह पुनर्विकास विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत म्हाडामार्फत करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

## शासन निर्णय:-

१. कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक ०१ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा व भूखंडांचा समूह पुनर्विकास हा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) म्हाडामार्फत करण्याबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे:-

- १.१ कामाठीपुरा क्षेत्रातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(७) अंतर्गत स्वतंत्ररित्या करणे शक्य होत नसल्याने, कामाठीपुरा पुनर्विकास समितीतील जमीन मालक व बहुतांश भाडेकरू यांनी शासनास केलेली मागणी विचारात घेता, सदरहू क्षेत्रातील नागरी सुविधा व इतर पायाभूत सुविधांचा एकत्रितरित्या सुयोग्य विकास होण्याच्या दृष्टीकोनातून विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत कामाठीपुरा क्षेत्रातील उपकरप्राप्त, बिगर उपकरप्राप्त व समूह पुनर्विकासात समाविष्ट असलेल्या अन्य इमारतींचा व भूखंडाचा म्हाडामार्फत समूह पुनर्विकास करण्यास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.
- १.२ कामाठीपुरा क्षेत्रातील उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, विनियम ३३(७) अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत प्रदान करण्यात आलेले ना-हरकत प्रमाणपत्र वगळून, यापुढे या क्षेत्रातील इमारतींचा नव्याने पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली विनियम ३३(७) अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत कामाठीपुरा क्षेत्रातील उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाकरिता स्वतंत्ररित्या ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.
- १.३ कामाठीपुरा क्षेत्रातील समूह पुनर्विकास योजना विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत जलद गतीने राबविण्यासाठी तसेच आराखडे व नकाशांना मंजुरी देण्यासाठी म्हाडास सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) व विशेष नियोजन प्राधिकरण (Special Planning Authority) म्हणून मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे. या अनुषंगाने आवश्यक अधिसूचना / आदेश नगर विकास विभागाने निर्गमित करावे.
- १.४ दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक १ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समूह पुनर्विकास हा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत म्हाडामार्फत करण्याबाबत विकासकांनी सादर केलेल्या प्रस्तावाची तपासणी करून प्रस्ताव म्हाडासमोर [सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) व विशेष नियोजन प्राधिकरण (Special Planning Authority)] सादर करण्याकरीता खालील नमुद बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या व म्हाडा /

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळांच्या अधिकाऱ्यांची प्रकल्प व्यवहार्यता समिती (Project Feasibility Committee) नेमण्यात येत आहे.

- १) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
- २) उपमुख्य अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ/म्हाडा संबंधित विभाग,
- ३) कार्यकारी अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ/म्हाडा संबंधित विभाग,
- ४) सहाय्यक आयुक्त, महानगरपालिका / महानगरपालिका संबंधित विभाग.

सदरहू समिती प्रकल्पाच्या क्षेत्राचे निश्चितीकरण, प्रकल्प क्षेत्रातील रहिवाशांची पात्रता निश्चितीकरण तसेच प्रकल्पास रहिवाशी / मालकांची आवश्यक संमती (किमान ५१ टक्के) बाबत कार्य करेल. सदरहू समितीस आपले विहित कार्य पार पाडण्याकरिता संबंधित प्राधिकरणातील आवश्यक असणाऱ्या अधिकाऱ्यांचा समावेश शासनाच्या पुर्व मान्यतेने करता येईल.

१.५ दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक १ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समूह पुनर्विकास हा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत म्हाडामार्फत करण्यात येत असलेल्या पुनर्विकासाचा प्रकल्प जलदगतीने व योग्यरितीने राबविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या बाबींसाठी मंजूरी प्रदान करण्यासाठी खालीलप्रमाणे उच्चाधिकार समिती (High Power Committee) गठीत करण्यात येत आहे.

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| १) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग         | - | अध्यक्ष    |
| २) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग-१        | - | सदस्य      |
| ३) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा        | - | सदस्य      |
| ४) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ | - | सदस्य सचिव |

**सदरहू समितीची कार्यक्षमता खालीलप्रमाणे असेल:-**

- १) कामाठीपुरा क्षेत्राचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत करण्याकरिता प्रस्तावांना मान्यता देणे.
- २) म्हाडाने तयार केलेल्या सविस्तर प्रकल्प अहवालाची (DPR) व्यवहार्यता तपासून मान्यता देणे.
- ३) कामाठीपुरा क्षेत्राचा पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) मधील विहित प्रक्रियेचा अवलंब करून विकासकाची नियुक्ती करण्यासंदर्भात निर्णय घेणे.

- ४) कामाठीपुरा क्षेत्राचा पुनर्विकास जलदगतीने करण्यासाठी प्रकल्पाचे नियंत्रण करणे, आढावा घेणे, इतर संबंधित सर्व शासकीय विभाग / कार्यालये / प्राधिकरणे यांचेशी समन्वय साधणे, तदनुषंगीक प्रकल्पाच्या अनुषंगाने उद्भवणाऱ्या बाबींवर निर्णय घेणे.

१.६ दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक १ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समूह पुनर्विकास हा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत म्हाडामार्फत करण्यात येत असलेल्या पुनर्विकासाचा प्रकल्प योग्यरितीने राबविण्यासाठी मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे **प्रकल्प संनियंत्रण समिती** (Project Monitoring Committee) गठीत करण्यात येत आहे.

१) मुख्य सचिव	-	अध्यक्ष
२) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृह विभाग	-	सदस्य
३) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, वित्त विभाग	-	सदस्य
४) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग-१	-	सदस्य
५) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग	-	सदस्य
६) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, महसूल विभाग	-	सदस्य
७) प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग	-	सदस्य
८) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका	-	सदस्य
९) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा	-	सदस्य
१०) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ	-	सदस्य सचिव

**सदरहू समितीची कार्यकक्षा खालीलप्रमाणे असेल:-**

- १) कामाठीपूरा क्षेत्राचा म्हाडामार्फत राबविण्यात येणाऱ्या समूह पुनर्विकासादरम्यान उद्भवणाऱ्या समस्यांचे / अडचणींचे निराकरण करणे, दोन किंवा अधिक विभागांमध्ये प्रकल्पाच्या अनुषंगाने मतभेद उद्भवल्यास त्यांचे निराकरण करणे.
- २) कामाठीपुरा पुनर्विकास क्षेत्रामध्ये शासकीय जमिनीचा अंतर्भाव असल्यास / आढळल्यास उक्त जमिन प्रकल्प राबविण्याकरिता म्हाडाकडे वर्ग करण्यासंदर्भात निर्णय घेणे.

**२. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे कार्य:-**

- (१) बृहन्मुंबई महानगरपालिका सदरहू प्रकल्प राबविण्याकरिता म्हाडास वेळोवेळी आवश्यक असेल असे सहाय्य व मदत देईल व माहिती पुरविल. तसेच, अभिलेख,

नकाशे, आराखडे व इतर दस्तऐवज, निरीक्षण व तपासणी यांसाठी उपलब्ध करून देईल.

(२) बृहन्मुंबई महानगरपालिका म्हाडाकडून मागणी करण्यात आल्यावर आकारणी यादीच्या व तिच्या कर आकारणीशी संबंधित आणि इतर संबंधित कागदपत्रांच्या प्रती उपलब्ध करून देईल. अशा प्रती, मुंबई महानगरपालिकेच्या बाबतीत प्राधिकृत करण्यात येईल अशा अधिकाऱ्याकडून यथोचित रित्या प्रमाणित करण्यात येतील.

(३) बृहन्मुंबई महानगरपालिका सदरहू प्रकल्पासाठी आवश्यक असणाऱ्या मुलभूत नागरी सोयी-सुविधा पुरविल.

३. दक्षिण मुंबईतील कामाठीपुरा क्षेत्रातील गल्ली क्रमांक १ ते १५ या भागातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समूह पुनर्विकास विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४, विनियम ३३(९) अंतर्गत म्हाडामार्फत करण्याच्या अनुषंगाने म्हाडा / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने खालीलप्रमाणे कार्यपद्धती अवलंबवावी:-

- १) कामाठीपुरा क्षेत्राचा समूह पुनर्विकास करण्याच्या दृष्टीकोनातून सुकाणू अभिकरण व विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून असलेली आवश्यक कर्तव्य व कार्य विकास नियंत्रण नियमावली व प्रचलित कायद्यातील तरतुदीनुसार पार पाडणे.
- २) कामाठीपुरा क्षेत्राचे अचुक क्षेत्र, नकाशे व आराखडे निश्चित करून घेणे.
- ३) सविस्तर प्रकल्प अहवाल (DPR) तयार करून त्यास उच्चाधिकार समितीची मान्यता घेणे व म्हाड अधिनियमातील तरतुदीनुसार अंमलबजावणी करणे.
- ४) प्रस्तावित आराखडे/नकाशे प्रकल्प म्हाडास [सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) व विशेष नियोजन प्राधिकरण (Special Planning Authority)] यांना मंजूरीसाठी सादर करणे, विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नकाशास मंजूरी देणे व मंजूरी प्राप्त झाल्यावर म्हाड अधिनियम, १९७६ व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली २०३४ विनियम ३३(९) मधील प्रचलित तरतुदींचा अवलंब करून योजना राबविणे व आवश्यक सर्व परवानग्या प्रदान करणे.
- ५) कामाठीपुरा क्षेत्राच्या पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली विनियम, ३३(९) मधील विहित प्रक्रियेचा अवलंब करून विकासकाची नियुक्ती करण्यासंदर्भात उच्चाधिकार समितीच्या पुर्वमान्यतेने कार्यवाही करणे.
- ६) पुनर्विकास प्रक्रियेदरम्यान उद्भवणा-या अनुषंगिक अडचणी / समस्यांबाबत मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखालील संनियंत्रण समितीच्या निर्णयानुसार कार्यवाही करणे.

- ७) मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखालील संनियंत्रण समिती, अपर मुख्य सचिव / प्रधान सचिव, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखालील उच्चाधिकार समिती तसेच शासनाकडून वेळोवेळी देण्यात येणा-या आदेशांचे अनुपालन करणे.
- ८) सदर योजना कार्यान्वयीत करण्याच्या दृष्टीकोनातून आवश्यक ते प्रस्ताव शासनास सादर करणे.

४. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक क्रमांक २०२३०११३१०५८३३८३०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

( वल्सा नायर सिंह )  
अपर मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा.राज्यपालांचे सचिव (पत्राने),
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव,
- ३) मा.उप मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव,
- ४) सर्व मंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ५) मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद/विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
- ६) सर्व सन्माननिय विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य
- ७) मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
- ८) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- ९) अपर मुख्य सचिव, गृह विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १०) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- ११) अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १२) अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १३) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १४) प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १५) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
- १६) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
- १७) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, वांद्रे, मुंबई
- १८) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई
- १९) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय, मुंबई
- २०) सर्व विभागीय आयुक्त,
- २१) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/उपनगरे
- २२) सर्व उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- २३) सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- २४) निवडनस्ती, कार्यासन-दुवपु-१, संग्रहाथ.